

Zpráva

o uplatňování územního plánu Vlasatice

za období 07/2015 – 03/2026

pořizovatel: Městský úřad Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad

Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice

Zpráva o uplatňování územního plánu Vlasatice je vyhotovena na základě ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, od vydání změny č. 1 územního plánu Vlasatice, včetně úplného znění po uvedených změnách za období červenec 2015 až březen 2026.

Pořizovatel a předkladatel zprávy:

Pavel Bravenec

referent odboru územního plánování a stavebního úřadu MěÚ Pohořelice

Termín: 04/2026

OBSAH

I. Obsah zprávy o uplatňování územního plánu Vlasatice:

- a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.
- h) závěr

II. Návrh zadání změny č. 2 ÚP Vlasatice

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Vlasatice (dále jen ÚP) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

ÚP byl vydán zastupitelstvem obce Vlasatice dne 12.06.2015 a nabyl účinnosti dne 03.07.2015. Dne 22.02.2022 nabyla účinnosti změna č. 1.

Obec Vlasatice se nachází v okrese Brno-venkov, kraj Jihomoravský. Správní území tvoří pouze jedno katastrální území Vlasatice. Správní území obce Vlasatice sousedí s následujícími územími obcí:

- Obec Pasohlávky
- Obec Branišovice
- Obec Trnové Pole
- Městys Troskotovice
- Město Pohořelice
- Městys Drnholec

Obec Vlasatice je samostatná obec se sídlem obecního úřadu. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Pohořelice.

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 15.04.2012 a v rámci pořízení Změny č. 1 ÚP Vlasatice bylo aktualizováno k datu 10.08.2020. V obci probíhá výstavba v rozvojových plochách a stav již není aktuální.

Hranice zastavěného území bude aktualizována Změnou č. 2 ÚP Vlasatice.

Urbanistická koncepce a kompozice

Pro urbanistickou koncepci obce včetně ochrany obrazu sídla a krajiny platí následující závazná rozhodnutí:

1. Je třeba respektovat přírodní podmínky a začlenění sídla do krajiny.
2. Prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.
3. Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy bude respektovat tradiční obraz sídla.
4. U stávajících objektů s tradičním rázem je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat tradiční venkovský ráz sídla.
5. Provádět revitalizaci krajiny a zvyšovat stupeň její ekologické stability zalesňováním, zatravňováním a členěním ploch orné půdy interakčními prvky. Budovat vodní nádrže.
6. Provádět protierozní opatření spočívající v zatravňování, realizaci ochranných příkopů a protierozních pásů.
7. Realizovat prvky ÚSES.
8. Obec bude všemi dostupnými prostředky rozvíjet aktivity pro sport a rekreaci, cestovní ruch, agro, pěší a cykloturistiku a zimní sporty.
9. Nově vymezené chráněné prostory definované platnými předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými

limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nezrealizovaných záměrů.

10. Při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

11. Stavby obsahující chráněné prostory (např. bydlení, školství, zdravotnictví) přiléhající k silnicím budou povolovány pouze tehdy, nebude-li překročena přípustná hladina hluku stanovena zvláštním předpisem na úseku veřejného zdraví.

12. Památky místního významu: Pro ochranu architektonických hodnot obce jsou územním plánem vymezeny památky místního významu. Tyto objekty jsou chráněny před demolicí a poškozením. Při zásahu do těchto objektů budou orgány obce všemi dostupnými prostředky usilovat, aby byl uchován jejich tradiční ráz.

Památky místního významu jsou vyznačeny v grafické části, výkrese č. 2.

13. Místně významné dřeviny: Územním plánem jsou vymezeny místně významné dřeviny. Jsou to vzrostlé solitéry, které mají i významné postavení v obrazu sídla.

Tyto stromy mohou být skáceny pouze ve výjimečných případech (např. pokud jsou nemocné nebo ohrožují bezpečnost) a nahrazeny rostlinami obdobného vzhledu.

Navržené a chybějící místně významné dřeviny nutno doplnit. Místně významné dřeviny jsou vyznačeny v grafické části - výkrese č. 2.

14. Počet nadzemních podlaží: Touto dokumentací je stanoven počet nadzemních podlaží (NP), vztažený k jednotlivým plochám (kapitola 6). Počet nadzemních podlaží je stanoven jako maximální, v odůvodněných případech může stavební úřad požadovat realizaci objektů i s menším počtem nadzemních podlaží. Podkroví není považováno za nadzemní podlaží, počet podzemních podlaží regulován není.

Stávající vyšší objekty jsou respektovány, jejich změny jsou přípustné. Při výstavbě nových objektů je výše stanovený počet NP.

15. Intenzitou zastavění jednotky se rozumí poměr zastavěné plochy parcely vůči ploše celé jednotky. Pro některé plochy (kapitola 6 výrokové části ÚP) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.

Využívání zastavěného území a zastavitelných ploch je v souladu se stanovenou základní koncepcí. Je zachována urbanistická struktura sídla, je respektováno centrum obce a zdejší dominanty.

Změnou územního plánu bude prověřeno vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v grafické a textové části. Změna č. 2 územního plánu bude zpracována v jednotném standardu.

PLOCHY BYDLENÍ

1. Stávající plochy pro bydlení, včetně hospodářských částí a řemeslné výroby, jsou ve svém rozsahu plně respektovány.

2. Územním plánem je navrženo 9 rozvojových lokalit pro bydlení převážně ve formě rodinných domů (B1 až B6 a B8 až B10).

3. Do ploch B1, B2 a B3 zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

4. Do části ploch B2, B3, B4, B8 a B9 zasahují ochranná pásma elektrického vedení, která musí být do vybudování případných přeložek při změnách v území respektována.

5. Součásti obytných ploch mohou být i (nezakreslená) veřejná prostranství, objekty občanské vybavenosti, menší plochy veřejné zeleně a rekreace (v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 6 výrokové části ÚP).

6. Do obytných ploch je možné umisťovat i nezakreslenou dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s podmínkami stanovenými v kapitolách 4 a 6 výrokové části ÚP.

7. V obytných plochách je rovněž možno provozovat i nebytové činnosti (občanská vybavenost, řemesla, výroba, zemědělská produkce), jejich provozování však musí být v souladu s podmínkami využití pro danou plochu.

Využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP Vlasatice je uvedeno v následující tabulce:

- Plochy pro bydlení

Označení lokality	Způsob využití plochy	ozn. plochy	Výměra (ha)	Zastavěno (ha)	K zastavění zbývá (ha)	Vyhodnocení využití plochy	Zábor ZPF ANO/NE
B1	bydlení v rodinných domech	BR	0,72	0,10	0,62	14%	ANO
B2	bydlení v rodinných domech	BR	1,96	0,00	1,96	0%	ANO
B3	bydlení v rodinných domech	BR	0,56	0,14	0,42	66%	ANO
B4	bydlení v rodinných domech	BR	1,06	1,06	0,0	100%	ANO
B5	bydlení v rodinných domech	BR	1,48	0,16	1,32	11%	ANO
B6	bydlení v rodinných domech	BR	0,49	0,49	0,0	100%	ANO
B8	bydlení v rodinných domech	BR	0,68	0,68	0,0	100%	ANO
B9	bydlení v rodinných domech	BR	0,86	0,73	0,13	85%	ANO
B10	bydlení v rodinných domech	BR	0,62	0,62	0,0	100%	ANO
B101	bydlení v rodinných domech	BR	0,35	0,00	0,35	0%	ANO
B102	bydlení v rodinných domech	BR	1,40	0,0	1,40	0%	ANO

B103	bydlení v rodinných domech	BR	0,10	0,00	0,10	0%	ANO
B104	přestavbová plocha bydlení v rodinných domech	BR	0,67	0,00	0,67	0%	NE
B105	bydlení v rodinných domech	BR	0,36	0,36	0,00	100%	ANO
CELKEM PLOCH			11,31	4,34	6,97	38%	

Dosavadní výstavba probíhala v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou ÚP Vlasatice.

Změnou č. 3 ÚP Vlasatice budou prověřeny zastavitelné plochy bydlení, ty které již byly zastavěny, budou změnou stabilizovány a budou prověřeny nové požadavky na vymezení zastavitelných ploch. Dále viz část F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.

SPORT A REKREACE

1. Obec bude nadále všemi dostupnými prostředky rozvíjet další sportovní aktivity.
2. Všechny stabilizované plochy rekreace musí zůstat zachovány.
3. Sportoviště je nutné situovat podle způsobu jeho využití a reálné možnosti protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů.
4. Všechny objekty rodinné rekreace nacházející se na území obce v době vydání dokumentace jsou respektovány.
5. Realizace objektů rodinné rekreace je možná pouze v souladu s podmínkami využití uvedenými v kapitole 6 výrokové části ÚP. Realizace objektů rodinné rekreace mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, zejména v plochách zemědělských, lesních, krajinných a přírodních je nepřípustná.
6. Zařízení pro sport a rekreaci je možné v souladu s podmínkami využití a limity umísťovat i do jiných ploch (viz kapitolu č. 6 výrokové části ÚP).

PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

1. Všechny současné plochy a objekty občanské vybavenosti jsou plně respektovány.
2. Na území obce není přípustné realizovat velkokapacitní prodejny smíšeného zboží (supermarkety, hypermarkety....) ani velkokapacitní prodejny nepotravinářského zboží, které by výrazněji zvýšili dopravní zátěž v území.
3. Další rozvoj komerční občanské vybavenosti bude určen vývojem místního trhu. Jednotlivé funkce a provozovny lze umísťovat i do jiných ploch (například smíšené obytné nebo bydlení), v souladu s podmínkami využití vyhledávanými tímto dokumentem.
4. Jednotlivá zařízení nekomerční vybavenosti ve vlastnictví obce budou rekonstrukcemi a úpravami postupně zkvalitňovány dle aktuální potřeby a možností provozovatelů.

Současný stav ploch pro občanské vybavení je stabilizovaný, ale vzhledem k předpokládanému vývoji je potřeba plochy občanské vybavenosti posílit.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

1. Stabilizované plochy výroby a skladování a smíšené výrobní plochy jsou předloženou dokumentací respektovány a navrženy k ponechání.
2. Provoz na všech plochách výroby a skladování a smíšeně výrobních plochách je při změnách v území nutno uzpůsobit tak, aby jeho negativní vliv na životní prostředí, ovzduší a veřejné zdraví nezasahoval do ploch (stabilizovaných i návrhových) bydlení, rekreace a občanského vybavení.
3. Dokumentací je navržena plocha V1 sloužící pro zemědělskou výrobu.
4. Dokumentací je navržena plocha V3 sloužící v první řadě pro uskladnění kejdy.
5. U ploch výroby a skladování a smíšeně výrobních vymezených touto dokumentací bude při změnách v území (např. podle zák. č. 100/2001 Sb, Stavebního zákona....) prověřena a posouzena vhodnost navrhovaného využití z hlediska hlukové zátěže na plochy bydlení. Je navržena podmíněna využitelnost těchto ploch s podmínkou, že bude prokázáno, že celková hluková zátěž z plochy pro výrobu nepřekročí na její hranici hodnoty stanovených hygienických limitů hluku.
6. Na území obce je nepřipustná realizace větrných elektráren.

Využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP Vlasatice je uvedeno v následující tabulce:

- Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

Označení lokality	Způsob využití plochy	ozn. plochy	Výměra (ha)	Zastavěno (ha)	K zastavění zbývá (ha)	Vyhodnocení využití plochy	ZPF ANO/NE
V1	výroba zemědělská	Vz	0,15	0,00	0,15	0%	ANO
V3	výroba zemědělská	Vz	0,50	0,00	0,50	0%	ANO
CELKEM PLOCH			0,65	0,00	0,65	0%	

Současný stav ploch pro výrobu a skladování je stabilizovaný a pro obec Vlasatice není uplatněn nový požadavek na jejich další rozvoj.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

1. Všechny stabilizované plochy zařazené v hlavním výkresu do ploch veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně musí zůstat zachovány.
2. Územní plán navrhuje přehodnocení a rekonstrukci zeleně na veřejných prostranstvích v celém zastavěném území obce. Jednotlivé plochy budou s ohledem na vlastnictví pozemků a finanční možnosti obce udržovány a postupně zkvalitňovány.
3. Územním plánem je navrženo veřejné prostranství Pv1 při návrhové ploše pro bydlení B5.
4. Dokumentací je navržena plocha Pv2, která bude sloužit jako veřejné prostranství přiléhající ke stabilizované sportovní ploše.
5. Na plochách Pv a Pz lze umísťovat i nezakreslenou dopravní infrastrukturu (komunikace, parkoviště), samotné uspořádání v rámci ploch bude řešit podrobnější dokumentace, celkově si však musí ponechat ozeleněný charakter. Rekonstrukcí veřejných prostranství získá obec vyhovující a adekvátní centrum.
6. Při tvorbě ploch veřejné zeleně je nutno dbát následujících zásad:

- Vyhodnotit vegetaci včetně výrazných kompozičních prvků.
- Stávající i navrhovanou zeleň podřídí charakteru venkovského prostředí.

Využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP Vlasatice je uvedeno v následující tabulce:

- Plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury

Označení lokality	Způsob využití plochy	ozn. plochy	Výměra (ha)	Zastavěno (ha)	K zastavění zbývá (ha)	Vyhodnocení využití plochy	ZPF ANO/NE
Pv1	veřejná prostranství	Pv	0,35	0,00	0,35	0%	ANO + les 0,18ha
Pv2	veřejná prostranství	Pv	0,13	0,00	0,13	0%	ANO
D1	pozemní komunikace	Dk	0,19	0,00	0,19	0%	NE / les
CELKEM PLOCH			0,67	0,00	0,67	0%	

- Plochy transformační

Označení lokality	Způsob využití plochy	ozn. plochy	Výměra (ha)	Využito (ha)	K využití zbývá (ha)	Vyhodnocení využití plochy	ZPF ANO/NE
Zs1	zahrady	Zs	0,25	0,00	0,25	0%	ANO
CELKEM PLOCH			0,25	0,00	0,25	0%	

Současný stav ploch poměrně je stabilizovaný a pro obec Vlasatice nejsou uplatněny nové požadavky na jejich další rozvoj.

PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP Vlasatice je uvedeno v následující tabulce:

- Plochy technické infrastruktury

Označení lokality	Způsob využití plochy	ozn. plochy	Výměra (ha)	Zastavěno (ha)	K zastavění zbývá (ha)	Vyhodnocení využití plochy	ZPF ANO/NE
T1	kanalizační objekty	Tk	0,16	0,16	0,00	100%	ANO
CELKEM PLOCH			0,16	0,16	0,00	100%	

Současný stav ploch technické infrastruktury je poměrně stabilizovaný a pro obec Vlasatice nejsou uplatněny nové požadavky na jejich další rozvoj.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Nezastavěné a nezastavitelné plochy jsou členěny na plochy zemědělské:

- Zt - trvale zatravněné plochy

- Zs – sady, drobná drážba, zahrady, vinice
- Zo - orná půda

na plochy vodní a vodohospodářské:

W – vodní toky a nádrže

na plochy krajinné:

Kz – krajinná zeleň

na plochy přírodní:

- Pl – lokální biocentra

a plochy lesní:

Ls – plochy lesní

Vodní toky a nádrže, eroze

1. Všechny vodní nádrže a vodní toky na území obce jsou respektovány;
1.a Územním plánem je navržena plocha W101 pro realizaci vodní nádrže.
2. Dokumentací je navržena realizace zatravněných pásů a dalších protierozních opatření v souladu s výsledkem komplexních pozemkových úprav.
3. Dokumentací je navrženo zatravnění erozně nejohroženějších svahů (Zo/III).
4. Dokumentací je navržena revitalizace vodních toků na katastru obce – pokud to umožňují prostorové podmínky a jsou v souladu s principy ochrany přírody a krajiny;
5. Veškerá břehová zeleň bude zachována, popřípadě rekonstruována. V místech, kde břehová zeleň u vodních toků chybí, bude doplněna geograficky původními druhy.
6. Pro ochranu před záplavami, přívalovými dešti a erozi jsou navržena další opatření v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch (viz kapitolu 6), především v plochách zemědělských. Jejich přesná podoba a poloha bude předmětem podrobnější dokumentace.

Zemědělská půda

1. Dokumentací jsou navrženy zábory pro návrhové (zastavitelné) plochy;
2. Svažité plochy orné půdy - Zo/III - jsou navrženy k zatravnění nebo zatravnění s porosty, a k vybudování protierozních opatření.
3. Další plochy orné půdy v údolních nivách a v bezprostřední blízkosti vodních toků – Zo/II jsou navrženy k zatravnění.
4. Případné stávající objekty a sítě technické infrastruktury a objekty sloužící zemědělství, chovatelské a pěstitelské činnosti, vodnímu hospodářství, myslivosti a lesnictví na zemědělských plochách jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s podmínkami využití (viz kapitolu 6 výrokové části ÚP).
5. Podmínky využití pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím (viz kapitolu 6 výrokové části ÚP) umožňují v zemědělských plochách realizaci i dalších, nezakreslených účelových komunikací, veškerých protierozních opatření, zalesnění, revitalizace vodních toků, vodní nádrže a změny kultury posilující ekologickou stabilitu území.

Zeleň lesní

1. Dokumentací jsou navrženy zábory lesních pozemků v návrhových plochách pro bydlení. Jedná se o lokality v bezprostřední blízkosti zástavby, vesměs bez kvalitních lesních porostů, které neplní svou funkci.
2. Na lesních pozemcích jsou navrženy plochy biocenter, jako plochy přírodní.
3. Všechny ostatní lesní plochy jsou dokumentací respektovány.
4. V plochách přírodních je možná realizace pouze lesních porostů s přirozenou skladbou dřevin.
5. Výsadba dalších lesních porostů mimo plochy lesní je možná pouze v souladu s podmínkami využití pro jednotlivé plochy.
6. Případné stávající objekty a sítě technické infrastruktury a objekty sloužící zemědělství, vodnímu hospodářství, myslivosti a lesnictví na lesních plochách jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s podmínkami využití (viz kapitolu 6 výrokové části ÚP).
7. Podmínky využití pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím (viz kapitolu 6 výrokové části ÚP) umožňují v lesních plochách realizaci i dalších, nezakreslených účelových komunikací a jiných staveb, především sloužících lesnictví a např. úpravy vodních toků a realizaci menších vodních nádrží.

Zeleň krajinná

1. Všechny plochy krajinné zeleně v nezastavěném území budou respektovány, nebo nahrazeny řešením, které nesníží celkový stupeň ekologické stability nezastavitelného území obce;
2. Dokumentací jsou navrženy plochy krajinné zeleně K1 až K6 vymezené pro realizaci biokoridorů;
3. Podél břehů vodních toků je třeba vytvářet a udržovat přirozenou vegetační skladbu.
4. Jsou navrženy/hájeny pásy zeleně, které budou členit hony orné půdy ohrožené vodní a větrnou erozí (biokoridory, interakční prvky).
5. Budou realizována opatření směřující k revitalizaci krajiny, která jsou obsažena v návrhu ÚSES (v samostatné příloze ÚP).

Plochy přírodní

1. Touto dokumentací jsou stanoveny plochy přírodní, které zahrnují plochy lokálních biocenter.
2. Do ploch přírodních stabilizovaných jsou zahrnuty plochy, které vesměs plní svou funkci plochy přírodní. V plochách návrhových Pr1 až Pr4 jsou plochy nefunkčních biocenter, které je třeba založit.

Prostupnost krajiny

1. Dokumentací jsou vymezeny pátevní účelové komunikace v nezastavěném území, které musí zůstat ve své trase zachovány.
2. Podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují realizaci i nezakreslených účelových komunikací v krajině.

Vymezení územního systému ekologické stability

1. Touto dokumentací je nově navržena koncepce řešení ÚSES, která je součástí závazné části dokumentace.
2. Je zakreslena v grafické části: Ve výkrese č. 2 a popsána v samostatné příloze.
3. Závazně jsou stanoveny plochy biocenter (plochy přírodní) a trasy biokoridorů a příslušné podmínky využití uvedené v kapitola 6 výrokové části ÚP.

Využití návrhových ploch vymezených v ÚP Vlasatice je uvedeno v následující tabulce:

- Plochy krajinné zeleně a ÚSES:

Označení lokality	popis	ozn. plochy	Výměra (ha)	Vyhodnocení využití plochy	ZPF ANO/NE
Pr1	plocha přírodní	LBC 4 U zlámaného kříže	7,31	20%	NE
Pr2	plocha přírodní	LBC 9 Pod lesíkem	3,96	100%	NE
Pr3	plocha přírodní	LBC 3 Na údolí	6,34	60%	NE (TTP)
Pr4	plocha přírodní	LBC 2 Zadní drnholecko	1,42	0%	ANO
K1	krajinná zeleň	LK 10	0,43	50%	ANO
K2	krajinná zeleň	LK 12	0,59	100%	ANO
K3	krajinná zeleň	LK 11	0,45	80%	ANO
K4	krajinná zeleň	LK 2	0,90	50%	ANO
K5	krajinná zeleň	LK 4	0,55	0%	ANO
K6	krajinná zeleň	LK 8	0,10	100%	ANO (jen část)
W101	vodní toky a nádrže	W101	0,50	100%	ANO

Současný stav ploch je poměrně stabilizovaný a pro obec Vlasatice nejsou uplatněny nové požadavky na jejich další rozvoj. Dojde pouze ke koordinaci některých částí v návaznosti na provedené pozemkové úpravy v návazných k. ú.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Vlasatice má vodovod pro veřejnou potřebu, který je majetkem VaK Břeclav a.s. a provozován střediskem Hustopeče společností VaK Břeclav a.s. Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Hustopeče. V obci Vlasatice byl v r. 1991 dokončen veřejný vodovod a zásobování pitnou vodou probíhá z výtlačného řadu ÚV + ČS Nová Ves do VDJ Pasohlávky 2 x 900 m³ (219,0/213,5) resp. zpětným průtokem z VDJ Pasohlávky, přírodním řadem DN 150 mm, na který navazuje rozvodná síť.

Vodovodní síť je téměř kompletní a v dobrém stavu. V budoucích letech se budou provádět opravy vzniklých poruch. Je nutná dostavba vodovodních řadů DN 100 v celkové délce 600,0 m. Variantně je uvažováno s napojením SV Hustopeče na Vírský oblastní vodovod. Příklad do SV Hustopeče bude napojen na přivaděč Rajhrad – Židlochovice (Brno – venkov) a ukončen v

prameništi Vranovice propojením na dnešní výtlačné řady z prameniště do vdj. Uherčice a Pouzdřany. Po položení přivaděče Rajhrad – SV Hustopeče bude vodojem Židlochovice umístěn na odbočce z tohoto řadu. Druhá odbočka je navržena k zásobování obcí Velké Němčice, Nosislav, Křepice, Nikolčice, Šitbořice a Borkovany a je na současný systém napojena u čerpací stanice Boudky. SV Hustopeče je propojen se SV Velké Pavlovice. Tímto propojením je možno předávat vodu ze SV Velké Pavlovice do SV Hustopeče, jestliže by stávající zdroje SV Hustopeče nebyly schopny pokrýt zvýšenou spotřebu.

Podrobný popis koncepce zásobování vodou obce Vlasatice je uveden v textové části Odůvodnění územního plánu.

Územní plán řeší napojení rozvojových lokalit na vodovodní síť, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokrouhovány. Prostor nad stávajícími i nově navrhovanými vodovodními řady bude zachován volný a kdykoliv přístupný za účelem zajišťování provozu, provádění údržby, oprav a rekonstrukcí.

Ochranná pásma a trasy stávajících přivaděčích vodovodních řadů a vodovodních řadů, které prochází přes lokality navržené k zástavbě budou v navazujících řízeních respektovány.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V obci je v současnosti vybudována oddílná kanalizační síť. Na kanalizační síti jsou 3 čerpací stanice s výtlačkem pro odkanalizování odkloněné části zástavby v jižní a východní části obce a zajišťující výtlačkem na nově vybudovanou obecní čistírnu odpadních vod.

K čištění odpadních vod je vybudována nová mechanicko-biologická ČOV je umístěna v severní části obce, s projektovanou kapacitou 900 EO. Realizovaná ČOV se bude skládat z mechanického předčištění, biologické části, dmychárny, kalového hospodářství (kalojemy) a jímky na soz. Biologická část je řešena jako dvoulinková směšovací aktivace s vloženými dosazovacími vestavbami doplněná o simultánní chemické srážení fosforu. Recipientem pro vyčištěné odpadní vody je vodní tok Olbramovický potok.

Územní plán řeší rozvoj kanalizační sítě v navržených zastavitelných plochách v návaznosti na stávající kapacitní dostatečnost stabilizovaných ploch a ploch určených k přestavbě. Čištění odpadních vod bude zajištěno stávající čistírnou odpadních vod.

Při řešení odkanalizování jednotlivých lokalit, z nichž budou vody odváděny do veřejné kanalizační sítě a následně na ČOV bude nutno přihlídnout k dimenzím stávajících kanalizačních stok přečerpávacích stanic a kapacitním možnostem ČOV a v případě potřeby budou navrženy a realizovány opatření.

Dešťové vody budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn stávající kanalizací (v obci). Dešťové vody z návrhových ploch v blízkosti vodního toku budou odvedeny do tohoto vodního toku.

Při naplňování ÚP Vlasatice od doby jeho vydání nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro ORP Pohořelice (dále jen ÚAP) byly pořízeny v souladu s § 62-66 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. ÚAP, respektive jejich část - podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, jsou průběžně aktualizovány. Na území obce byly identifikovány tyto problémy k řešení v územním plánu:

k řešení v	ZÚR	ÚP	RP	mimo ÚPD
ZU – ZÁVADY URBANISTICKÉ				
ZU3 – výskyt tzv. brownfields: plochy přestavby plocha přestavby dle ÚP: B103, B104	-	-	●	●
ZD – ZÁVADY DOPRAVNÍ (NEODPOVÍDAJÍCÍ DOPR. ŘEŠENÍ)				
ZD4 – doprava pro pěší a cyklisty chybí cyklostezka na Pohořelice (alternativa k IAD)	-	●	-	●
ZH – ZÁVADY HYGIENICKÉ				
ZH4 – skládka dle ČGS	-	●	-	●
ZH4 – 72 Vlasatice – Stará cihelna	-	●	-	●
ZH8 – zranitelná oblast povrchových a podzemních vod (výskyt vysoké koncentrace dusičnanů)	-	-	-	●
ZH9 – nevyhovující stav povrchových a/nebo podzemních vod	●	●	●	●
OH – OHROŽENÍ				
OH5 – silné ohrožení vodní erozí (3 plochy)	-	●	-	●
OH6 – orná půda ohrožená větrnou erozí	-	●	-	●
STŘETY ZÁMĚRŮ S LIMITY (HODNOTAMI)				
SLZ1 – zastavitelné plochy x přírodní hodnoty zastavitelné plochy x přírodní hodnoty (vč. ÚSES), LBK	-	●	●	●
zastavitelné plochy x přírodní hodnoty (vč. ÚSES), lokalita ZCHD	-	●	●	●
SLZ3 – zastavitelné plochy x půda I. a II. třídy ochrany dle BPEJ	-	●	●	●
SLU2 – ÚSES x vybraná TI (stávající)				
LBK 12 x nadzemní vedení VVN	-	-	-	●
ÚSES x vybraná TI (stávající): LBK 10 x nadzemní vedení VVN	-	-	-	●
SLU3 – ÚSES x zastavěné území	-	●	●	-
PROBLÉMY PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU				
PP0 – jiné: problémy návrhu ÚSES v ÚPD chybí propojení (slepá větve) podél hranice s Pohořelicemi	-	●	-	-
PROBLÉMY SOCIÁLNÍ				
PS5 – vyšší podíl nezaměstnaných osob	-	-	-	●
PS6 – nízká míra podnikatelské (ev. ekonomické) aktivity	-	-	-	●
ZÁMĚRY Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ÚROVNI KRAJE (ZÚR JMK)				
Aktualizace č. 3a, 3b a 4 ZÚR JMK, účinnost od 18. 4. 2025				
Pro území obce Vlasatice nevyplývá ze ZÚR JMK v platném znění žádný požadavek na řešení v ÚP.				
ZÁMĚRY Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ÚROVNI OBCÍ (ÚZEMNÍ PLÁNY)				
ÚPD vydaná od 1. 1. 2007 dle zákona č. 183/2006 Sb. (nabytí účinnosti OOP)				
Územní plán Vlasatice (nabyl účinnosti dne 03.07.2015)				
Úplné znění po změně č. 1 Vlasatice (22.02.2022 nabylo účinnosti)				

ÚP viz platná dokumentace
ZÁMĚRY MIMO ZÚR A ÚP
záměry obce Vlasatice

Program rozvoje obce Vlasatice 2021-2025 –
dostupný na web. stránkách obce

oborové záměry energetiky a spojů
GasNet, s.r.o.

projekt plynovodu STL (rozvoj stávajícího)

oborové záměry vodního hospodářství
MěÚ Pohořelice

zvýšení retenčních schopností území

ostatní záměry
EKOTOXA s.r.o.

návrh opatření ADAPTAN (PPO a protierozní
opatření)

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

ÚP Vlasatice je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 8 účinné od 01.10.2025, vydané vládou České republiky (dále jen „PÚR“). Změna ÚP zohlední vybrané republikové priority územního plánování a bude zejména:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a

chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR, k řešenému územnímu plánu:

- Obec Vlasatice leží v území ORP Pohořelice

- které není součástí žádné rozvojové osy.

- není součástí OB3 Metropolitní rozvojové Oblasti Brno, samotná obec v této rozvojové oblasti po zpřesnění v ZÚR JMK neleží.

- je součástí specifické oblasti SOB9, SOB10, SOB11.



2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Vzhledem k tomu, že předmětem aktualizace ÚP bude m.j. uvedení územního plánu Vlasatice do souladu s následně vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které jako opatření obecné povahy nabyly účinnosti dne 3. 11. 2016, ve znění aktualizací č.1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen „ZÚR JMK“), bude do územního plánu Vlasatice prostřednictvím její aktualizace zapracováno a vyhodnoceno následující:

I. Vyhodnoceny budou jednotlivé **priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území** obsažené v kapitole A. ZÚR JMK.

II. Vyhodnoceny budou požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování pro vytváření **územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje** v kap. E.1. ZÚR JMK.

III. Vyhodnoceny budou požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování pro vytváření **územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje** v kap. E.2. ZÚR JMK.

IV. Vyhodnoceny budou požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování pro vytváření **územních podmínek ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje** v kap. E.3. ZÚR JMK.

V. Obec Vlasatice není součástí **metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3**, pro kterou jsou **stanoveny požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování**.

VI. Na území obce Vlasatice nejsou sledovány z hlediska ZÚR JMK žádné záměry



(zdroj www.zurka.cz)

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území byl zpracován při pořízení Územního plánu Vlasatice v prosinci 2014.

Zpracovatelem vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu obce Vlasatice na životní prostředí byla ing. Ludmila Bínová, CSc., osvědčení č.j. 3744/594/OPV/93 ze dne 27.9.1994, prodloužení č.j. 83251/ENV/11 ze dne 21.11.2011.

U následné změny č. 1 ÚP již nebylo zpracování vyhodnocení vlivů požadováno ze strany KÚ JMK - OŽP.

V návazné části jsou tedy uvedeny pouze údaje vztahující se k vyhodnocení vlivů ÚP vydaného v roce 2014.

Zastavitelné plochy – plochy pro bydlení B

Plocha bydlení B1

Plocha znamená zábor orných půd a TTP o rozloze 0,71 ha, a to v I. třídě ochrany ZPF a také zábor PUPFL o rozloze 0,31 ha. Lokalita navazuje na současné zastavěné území na jihozápadním okraji zástavby. Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha bude obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou. V obci je splašková kanalizace a ČOV.

Vzhledem k nedostatku rozvojových ploch pro bydlení je plocha akceptovatelná s těmito podmínkami:

1) plocha B1 bude zmenšena o les, tj. o plochu PUPFL o rozloze 0,31 ha. Zábor lesa (PUPFL) je na území s velmi nízkým koeficientem ekologické stability nepřijatelný.

Plocha bydlení B2

Zábor ZPF činí 1,96 ha, a to v I. třídě ochrany. Lokalita je od intenzivně obhospodařovaných pozemků oddělena polní cestou. Rozvojová plocha zaplní proluku v zastavěném území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha bude z části obslužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Plocha byla již z části obsažena v předchozím územním plánu sídelního útvaru. V obci je splašková kanalizace a ČOV.

Vzhledem k nedostatku rozvojových ploch pro bydlení je plocha akceptovatelná bez podmínek, protože se jedná o proluku v zastavěném území.

Plocha bydlení B3

Plocha znamená zábor orných půd o rozloze 0,56 ha, a to v I. třídě ochrany ZPF.

Lokalita je od intenzivně obhospodařovaných pozemků oddělena polní cestou. Rozvojová plocha zaplní proluku v zastavěném území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha bude z části obslužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Plocha byla již z části obsažena v předchozím územním plánu sídelního útvaru. V obci je splašková kanalizace a ČOV.

Plocha je akceptovatelná bez podmínek, protože se jedná o proluku a je zde nedostatek rozvojových ploch pro bydlení.

Plocha bydlení B4

Plocha znamená zábor 1,06 ha orných půd, a to v I. třídě ochrany ZPF. Plocha je situována na jihovýchodním okraji zástavby, kde v současné době probíhá intenzivně stavební činnost. Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. V současné době probíhá výstavba obslužné dopravní a technické infrastruktury.

Plocha byla již z větší části obsažena v předchozím územním plánu sídelního útvaru. V obci je splašková kanalizace a ČOV.

Plocha je akceptovatelná bez podmínek, a to s ohledem na nedostatek rozvojových ploch pro bydlení a návaznost na nově realizovanou dopravní a technickou infrastrukturu.

Plochy bydlení B5 a B6

Plochy mají rozlohu 1,48 ha a 0,49 ha a znamenají zábor orných půd s I. třídou ochrany ZPF. Orná půda již neslouží zemědělské produkci. Rozvojová plocha zaplní zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. V současné době probíhá výstavba obslužné dopravní a technické infrastruktury. Plocha byla obsažena v předchozím územním plánu sídelního útvaru a jeho změně č. 1. V obci je splašková kanalizace a ČOV.

Plochy jsou akceptovatelné bez podmínek, a to s ohledem na nedostatek rozvojových ploch pro bydlení a návaznost na nově realizovanou dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha bydlení B7

Plocha byla vyloučena z návrhu ÚP Vlasatice, a to v rámci úprav ÚP po společném jednání v roce 2014.

Plocha bydlení B8

Plocha znamená zábor ZPF o rozloze 0,31 ha v I. třídě ochrany. Rozvojová plocha zaplní proluku v zastavěném území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha bude obslužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Část lokality není součástí ZPF.

V obci je splašková kanalizace a ČOV.

Plocha je akceptovatelná bez podmínek, a to s ohledem na nedostatek rozvojových ploch pro bydlení a menšímu záboru ZPF s I. třídou ochrany.

Plocha bydlení B9

Plocha znamená zábor ZPF (orná půda a zahrady) o rozloze 0,86 ha, a to I. třídy ochrany ZPF. Rozvojová plocha zaplní proluku a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla.

Plocha bude obsluhována stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Plocha byla obsažena v předchozím územním plánu sídelního útvaru. V obci je splašková kanalizace a ČOV.

Plocha je akceptovatelná bez podmínek, a to s ohledem na nedostatek rozvojových ploch pro bydlení a protože se jedná o proluku.

Plocha bydlení B10

Plocha znamená zábor ZPF (orná půda) o rozloze 0,62 ha, a to I. třídy ochrany ZPF.

Rozvojová plocha zaplní proluku a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha bude obsluhována stávající dopravní a technickou infrastrukturou. V obci je splašková kanalizace a ČOV.

Plocha je akceptovatelná bez podmínek, a to s ohledem na nedostatek rozvojových ploch pro bydlení a protože se jedná o proluku.

Plocha veřejného prostranství Pv1

Plocha o rozloze 0,76 ha znamená zábor ZPF I. třídy ochrany (0,35 ha) a PUPFL (0,18 ha). Je situována ve zbytkovém trojúhelníkovém prostoru mezi rozbíhajícími se komunikacemi u plochy B5. Na ploše vznikne menší veřejné prostranství a není určena pro zástavbu.

Plocha je akceptovatelná bez podmínek, protože není určena pro zástavbu.

Plocha veřejného prostranství Pv2

Plocha o rozloze 0,13 ha znamená zábor 0,13 ha ZPF I. třídy ochrany. Na ploše vznikne menší veřejné prostranství využívané v souvislosti s přilehlým hřištěm a není určena k zástavbě.

Plocha je akceptovatelná bez podmínek, protože není určena pro zástavbu.

Plochy výroby a skladování

Plocha výrobní V1

Plocha pro zemědělskou výrobu znamená zábor 0,15 ha TTP s I. třídou ochrany ZPF.

Plocha bude sloužit jako zemědělská farma, kam místní zemědělec přemístí zemědělskou výrobu z obytné zástavby. Bude obsluhována stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

Plocha byla obsažena v předchozím územním plánu sídelního útvaru jako plocha pro čistírnu odpadních vod. Plocha je dostatečně vzdálena od ploch bydlení a rekreace, ale je v blízkosti vodního toku.

V ÚP nelze řešit konkrétní a podrobné podmínky využití plochy, a proto nelze vyloučit další záporné vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví, a to především na vodu a ovzduší. Vzhledem k tomu doporučujeme využití plochy podrobit v dalších fázích projektu zjišťovacímu řízení EIA.

Plocha je akceptovatelná s těmito podmínkami:

- 1) doporučujeme využití plochy podrobit v dalších fázích zjišťovacímu řízení EIA,
- 2) důsledně řešit srážkové i odpadní vody,
- 3) plochu začlenit do krajiny pásem izolační zeleně, a to podél oplocení.

Plocha výrobní V2

Plocha byla vyloučena z návrhu ÚP Vlasatice, a to v rámci úprav ÚP po společném jednání v roce 2014.

Plocha výrobní V3

Plocha pro zemědělskou výrobu znamená zábor 0,5 ha orných půd I. a II. třídy ochrany ZPF. Je situována v zemědělské krajině, severně od zástavby obce. Plocha bude sloužit pro zásobníky kejdy z živočišné výroby místního zemědělského podniku. Kejda bude dopravována kejdovodem. Plocha je dostatečně vzdálená od ploch bydlení.

Plocha znamená menší zábor ZPF s I. a II. třídou ochrany. Lze předpokládat další vlivy na vodu, ovzduší, popř. na krajinný ráz. Negativní vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví nepředpokládám, protože plocha V3 je situována 1,5 km od zástavby. Riziko však představuje doprava kejdy do zásobníků na ploše V3 pokud nebude vybudován kejdovod. To by znamenalo převážení kejdy cisternami přes obec Vlasatice. V návrhu ÚP nelze řešit konkrétní a podrobné podmínky využití plochy, a proto doporučujeme využití plochy podrobit v dalších fázích projektu zjišťovacímu řízení EIA.

Plocha je akceptovatelná s těmito podmínkami:

- 1) doporučujeme využití plochy podrobit v dalších fázích zjišťovacímu řízení EIA,
- 2) plocha V3 je akceptovatelná pouze pokud bude její součástí kejdovod, který nahradí dopravu kejdy cisternami přes obec,
- 3) důsledně řešit srážkové i odpadní vody,
- 4) stanovit podíl zeleně minimálně 20 % plochy,
- 5) plochu začlenit do krajiny pásem izolační zeleně, a to podél oplocení.

Plocha technické infrastruktury T1

Plocha o rozloze 0,16 ha je situována na zemědělské půdě II. třídy ochrany ZPF. Není znám typ čistírny odpadních vod ani technologie, a proto nelze vyloučit další záporné vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel. Vzhledem k tomu doporučujeme využití plochy podrobit v dalších fázích projektu zjišťovacímu řízení EIA.

Plocha je akceptovatelná s těmito podmínkami:

- 1) doporučujeme využití plochy podrobit v dalších fázích zjišťovacímu řízení EIA.

Plocha dopravní infrastruktury D1

Plocha dopravní infrastruktury znamená zábor 0,19 ha PUPFL. Je situována na východní hranici katastru obce. Je určena pro úpravu stávajících silnic a jejich nevyhovující křižovatky. Plocha je akceptovatelná bez podmínek, protože vychází z nezbytnosti řešit dopravní závalu.

Plocha zahrad Zs2

Plocha byla vyloučena z návrhu ÚP Vlasatice, a to v rámci úprav ÚP po společném jednání v roce 2014.

Plochy krajinné zeleně K1, K2, K3, K4, K5, K6

Jedná se o plochy biokoridorů nebo jejich částí na orných půdách, které se realizují ve veřejném zájmu. Mají pozitivní vliv na posílení ekologické stability krajiny a snížení větrné eroze. Pro realizaci ÚSES se nevyčísľují zábory ZPF a zemědělská půda se nevyjímá ze ZPF.

Realizace ÚSES do funkční podoby je veřejným zájmem, a proto jsou plochy akceptovatelné bez podmínek.

Plochy přírodní Pr1, Pr2, Pr3, Pr4

Jedná se o návrhové plochy o rozlohách 7,31 ha, 3,96 ha, 6,34 ha a 1,42 ha, které jsou určeny k založení nebo doplnění biocenter do funkční podoby. V současné době jsou zde převážně orné půdy. Biocentra jsou zatím nefunkční nebo pouze částečně funkční.

Umístění jednotlivých ploch je odůvodněno v plánu ÚSES. Navrhované plochy přírodní mají pozitivní vliv na posílení ekologické stability krajiny, zvýšení biodiverzity a retenční schopnosti území. Plní také protierozní funkce. Pro realizaci ÚSES se nevyčísľují zábory ZPF a zemědělská půda se nevyjímá ze ZPF.

Realizace ÚSES do funkční podoby je veřejným zájmem, a proto jsou plochy akceptovatelné bez podmínek.

Koridor pro kanalizaci

Jedná se o koridor o šíři 3 až 5 m pro navrhovanou splaškovou kanalizaci, která odvede odpadní vody do navrhované ČOV. Bude se jednat o samostatný systém, na kterém bude několik přečerpávacích stanic.

Lze předpokládat řadu vlivů na životní prostředí, a to jak kladných, tak záporných.

Kladné vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví výrazně převyšují. Dořešení likvidace odpadních vod je podmínkou dalšího rozvoje obce.

Koridor je akceptovatelný bez podmínek, jedná se o stavbu ve veřejném zájmu.

Je již z převážné části využito zrealizovanou stavbou obecní splaškové kanalizace.

Koridor pro kejdovod

Jedná se o koridor šíře 3 m a délce cca 1200 m, kterým bude přečerpávána prasečí kejda mezi stávajícím zemědělským areálem a skladovacími věžemi na ploše V3. Kejdovod překračuje vodní tok, VKP údolní niva a je veden po hrázi Novoveského rybníka.

U kejdovodu lze předpokládat, že může ovlivnit řadu složek životního prostředí, a to především půdu, vodu, VKP apod. Kejdovod vždy představuje riziko znečištění povrchových a podzemních vod. Vzhledem k tomu doporučujeme kejdovod podrobit v dalších fázích projektu zjišťovacímu řízení EIA. Kejdovod bude mít výrazný pozitivní vliv na veřejné zdraví, protože se výrazně omezí hluková zátěž z nákladní dopravy až o 1 980 cisteren za rok.

Koridor je akceptovatelný s těmito podmínkami:

1) doporučujeme kejdovod podrobit v dalších fázích projektu zjišťovacímu řízení EIA.

Plochy zatravnění Zo/II

Jedná se o zatravnění niv vodních toků, plochy nejsou územně vymezeny, ale jsou specifikovány v regulativech návrhu ÚP. Tento způsob využití má kladný vliv na všechny složky životního prostředí.

Plochy jsou akceptovatelné bez podmínek.

Plocha zatravnění Zo/III

Jedná se o zatravnění dalších svažitých partií orných půd, plochy nejsou územně vymezeny, ale jsou specifikovány v regulativech návrhu ÚP. Tento způsob využití má kladný vliv na všechny složky životního prostředí.

Plochy jsou akceptovatelné s touto podmínkou:

1) přípustnou součástí ploch jsou průlehy a výsadby pásů dřevin s protierozní funkcí.

Plocha zahrad Zs1

Jedná se o plochu zahrad o rozloze 0,62 ha (orná půda), která se nachází v zadní části zastavitelných ploch za plochami bydlení B1 a B2, na kterých není žádoucí výstavba obytné zástavby, ale mohou být součástí zastavěných stavebních pozemků a využívány jako zahrady u rodinných domů.

Plocha je akceptovatelná bez podmínek, protože není určena k zástavbě a zůstává součástí ZPF.

Vyhodnocení vlivů kumulativních, sekundárních a synergických

Půda

Kumulativní vlivy na půdu se projevují zejména v souhrnu záboru ploch ZPF.

Navrhovaný ÚP Vlasatice představuje zábor 9,34 ha plochy ZPF. Zábory jsou středního rozsahu a jedná se o půdy I. a II. třídy ochrany ZPF. Jsou dány zejména navrhovanými plochami pro zemědělskou výrobu, bydlení a krajinnou zeleň. Zábory ZPF I. třídy ochrany jsou velkého rozsahu a činí 9,04 ha. Všechny zábory ZPF jsou odůvodněné a zčásti se jedná o plochy ve veřejném zájmu.

Navrhované zábory PUPFL, které znamenají úbytek lesa, považuji za nevhodné a v případě plochy bydlení za neodůvodněné. V upraveném návrhu ÚP po společném jednání v roce 2014 byly proto zábory PUPFL výrazně omezeny, a plochy se zábory PUPFL byly zčásti vyloučeny. V souhrnu představuje zábor PUPFL 0,68 ha lesa. Zábory PUPFL jsou odůvodněné. Převažují kumulativní kladné vlivy na kvalitu zemědělské půdy, které představuje soubor protierozních opatření, zatravňování orných půd a doplnění větrolamů.

Voda

Z hlediska vod povrchových i podzemních navrhované plochy bydlení, které umožní nárůst obyvatel, představují potenciální riziko ohrožení, a to v případě, že nebude dořešena kanalizace a realizována čistírna odpadních vod.

V ÚP je navržena plocha pro ČOV (T1) i koridor pro kanalizaci. Výrobní plochy pro živočišnou výrobu (V1, V3) a koridor pro kejdovod, které představují potenciální ohrožení, budou v dalších fázích projektové dokumentace podrobeny zjišťovacímu řízení EIA. Je zajištěna územní ochrana ploch potřebných pro stavby a opatření protipovodňové a protierozní ochrany.

Za kumulativní kladný vliv lze považovat soubor protierozních opatření, a to větrolamů, zatravňování orných půd, rozšíření ploch veřejné a krajinné zeleně, biocenter a biokoridorů ÚSES, které povedou k posílení retenční schopnosti krajiny, obnově vodního režimu a omezení důsledků přívalových dešťů. Kladný vliv má také dořešení likvidace odpadních vod, a to vymezení koridoru kanalizace a plochy pro ČOV.

Příroda a krajina

Nebyly zjištěny významné kumulativní negativní vlivy na přírodu a krajinu, a to kromě rozšíření zastavitelného území. Negativním vlivem je navrhovaný úbytek VKP les o rozloze 0,68 ha. V upraveném návrhu ÚP Vlasatice byl však původní úbytek VKP les snížen na třetinu. Návrh ÚP Vlasatice má však výrazně pozitivní vliv na tyto složky, který se projevuje ve vymezení ÚSES, ploch přírodních, ploch krajinné zeleně, ploch zatravnění a v respektování významných krajinných prvků. Kladný vliv předpokládáme na zemědělskou krajinu jako celek, a to včetně zvýšení koeficientu ekologické stability řešeného území.

Krajinný ráz, kulturní památky

Vlivy na krajinný ráz a kulturní památky jsou především pozitivní. Byly rozšířeny plochy veřejné zeleně. Navrhované lokality bydlení jsou situovány po obvodu zastavěného území tak, aby nenarušily obraz obce. Významná kulturní dominanta renesanční zámeček je respektována.

Výrazný pozitivní vliv na obnovu krajinného rázu předpokládáme po realizaci ÚSES, zatravnění a dalších krajinných prvků s trvalou vegetací, které přispějí k obnově poškozeného harmonického měřítka kulturní krajiny.

Obyvatelstvo, veřejné zdraví

Vlivy na obyvatelstvo jsou především pozitivní. Byly navrženy plochy veřejné zeleně (Pv), nové plochy přírodní (Pr), plochy krajinné zeleně (K) a opatření ke snížení prašnosti v obci, kterou způsobuje větrná eroze na orných půdách. Jedná se o plochy veřejné zeleně, zatravnění nebo biokoridory s funkcí větrolamů. Byly vytvořeny územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy jako šetrné formy dopravy.

V současné době jsou plochy zemědělské výroby umístěny v návaznosti na plochy bydlení. Jsou proto potenciálním zdrojem hluku, zápachu a mohou mít další negativní vlivy na veřejné zdraví. Problematická je také zvýšená hluková zátěž z nákladní dopravy při přepravě kejdy.

U výrobních ploch (V1, V3) lze předpokládat negativní vlivy na životní prostředí, které musí být definovány v rámci procesu EIA. Využití těchto ploch, i případnou hlukovou zátěž, není možné řešit podrobně přímo v regulativech ÚP. Všechny nové výrobní plochy jsou však situovány v dostatečné vzdálenosti od ploch bydlení. Pokud se podaří přemístit stávající zemědělské areály na tyto nové plochy a realizovat kejdovod dojde k pozitivnímu kumulativnímu vlivu na obyvatelstvo a veřejné zdraví.

Nové výrobní plochy pro bioplynovou stanici ani plochy pro větrné nebo fotovoltaické elektrárny nebyly navrženy. Staré ekologické zátěže nebyly v území zjištěny.

Závěry hodnocení

Na základě vyhodnocení vlivů jednotlivých navrhovaných ploch územního plánu na složky životního prostředí a zdraví obyvatel byla stanovena tato doporučení:

Plochy akceptovatelné bez podmínek:

Jedná se o plochy B2, B3, B4, B5, B6, B8, B9, B10, Pv1, Pv2, D1, K1, K2, K3, K4, K5, K6, Pr1, Pr2, Pr3, Pr4, ZolI, Zs1, koridor kanalizace.

Plochy akceptovatelné s podmínkami:

Jedná se o plochy B1, T1, V1, V3, ZolIII, koridor kejdovodu.

Plochy neakceptovatelné, navržené k vyloučení:

Jedná se o část plochy B1, ostatní plochy byly v upraveném návrhu ÚP Vlasatice vyloučeny.

Doplnění regulativů:

Jedná se o plochy V1, V3, ZolIII, koridor kejdovodu.

Prověření v dalším procesu EIA:

Jedná se o plochy V1, V3, T1, koridor kejdovodu.

Od doby vydání Územního plánu Vlasatice nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, přičemž jsou respektovány stávající hodnoty území a kvality životního prostředí.

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,

Vzhledem ke skutečnosti, že ve sledovaném období došlo ke změně podmínek, za nichž byl územní plán vydán doporučuje se pořízení Změny č. 2 ÚP Vlasatice.

Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává, neboť skutečnosti uvedené pod písmeny A. až E. nejsou takového rozsahu, aby podstatně ovlivnily koncepci platného územního plánu.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Podněty uplatněné ze strany obce Vlasatice a oprávněných osob na pořízení změny územního plánu byly projednány s pověřeným zastupitelem – starostou obce Vlasatice. Rozsah jednotlivých podnětů k prověření v rámci změny č. 2 ÚP Vlasatice je uveden v následném výčtu, včetně výsledku posouzení v orgánech obce z hlediska zapracování do prověření jednotlivých záměrů ve změně ÚP:

Dílčí změna 2.01

Aktualizace zastavěného území bude řešena pro celé k.ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k zapracování v rámci změny ÚP.

Dílčí změna 2.02

Převod územního plánu do jednotného standartu dle zákona 283/2021 Sb. bude řešena pro celé k.ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k zapracování v rámci změny ÚP.

Dílčí změna 2.03

Úprava podmínek využití ploch bude řešena pro všechny plochy v celém k.ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k prověření potřeby úpravy podmínek využití ploch dle aktuálních požadavků obce v rámci změny ÚP.

Dílčí změna 2.04

Definování vymezených částí stávajícího území obce, ve kterých jsou přípustné bytové domy v k. ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k prověření potřeby specifikace konkrétních ploch dle aktuálních požadavků obce v rámci změny ÚP.

Dílčí změna 2.05

Definování podmínek pro dopravu v klidu – stanovení procentuální korekce pro minimální požadovaný počet stání v k. ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k zapracování v rámci změny ÚP.

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Z dosavadního uplatňování Územního plánu Vlasatice nevyplývají požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

H. Závěr

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Vlasatice bude, na základě výsledků jejího projednání s dotčenými orgány a krajským úřadem, doplněn a následně předložen Zastupitelstvu obce Vlasatice ke schválení dle § 111 odst. 3 a odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

II. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU VLASATICE

1. Identifikace změny územního plánu

1.1. Název obce: Obec Vlasatice

1.2. Číslo změny územního plánu: 2

1.3. Datum vyhotovení: 04/2026

1.4. Vymezení řešeného území: katastrální území Vlasatice, okres Brno - venkov

2. Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Podněty uplatněné ze strany obce Vlasatice na pořízení změny územního plánu byly projednány s pověřeným zastupitelem – starost obce Vlasatice. Rozsah navrhovaných změn zahrnuje úpravy podmínek využití území, aktualizace zastavěného území a převod stávajícího územního plánu do jednotného standardu.

Rozsah jednotlivých podnětů k prověření v rámci změny č. 2 ÚP Vlasatice je uveden v následném výčtu.

Dílčí změna 2.01

Aktualizace zastavěného území bude řešena pro celé k. ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k zapracování v rámci změny ÚP.

Dílčí změna 2.02

Převod územního plánu do jednotného standardu dle zákona 283/2021 Sb. bude řešena pro celé k. ú. Vlasatice, včetně aktualizace mapových podkladů.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k zapracování v rámci změny ÚP.

Dílčí změna 2.03

Úprava podmínek využití ploch bude řešena pro všechny plochy v celém k. ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k prověření potřeby úpravy podmínek využití ploch dle aktuálních požadavků obce v rámci změny ÚP.

Dílčí změna 2.04

Definování vymezených částí stávajícího území obce, ve kterých jsou přípustné bytové domy v k. ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k prověření potřeby specifikace konkrétních ploch dle aktuálních požadavků obce v rámci změny ÚP.

Dílčí změna 2.05

Definování podmínek pro dopravu v klidu – stanovení procentuální korekce pro minimální požadovaný počet stání v k. ú. Vlasatice.

Vyjádření pořizovatele:

Doporučeno k zapracování v rámci změny ÚP.

2. Účel a důvod změny územního plánu

Cílem územního plánu je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce. Územní plán usiluje o vytvoření nejvhodnější urbanistické a organizační skladby funkčních zón s ohledem na identitu, tradici a historii obce a společensko–ekonomické podmínky. Dílčí změny obsažené v zadání změny č. 2 ÚP Vlasatice navazují na urbanistickou koncepci založenou územním plánem a dále tuto koncepci rozvíjejí.

2.1. Důvod změny územního plánu:

- a) potřeba reagovat na změny v demografickém vývoji, rozvoj infrastruktury, ekonomickému potenciálu území, reakci na změny klimatu apod.,
- b) aktualizace zastavěného území a úprava podmínek využití ploch.
- c) podněty uplatněné obcí Vlasatice na pořízení změny územního plánu.

3. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Návrh zadání změny č. 2 Územního plánu Vlasatice bude posouzen Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí, který případně uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb..

Z rozsahu navrhovaných změn se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

4. Požadavky na zpracování změny územního plánu

4.1. Zpracovatel změny územního plánu je povinen:

- a) provést analýzu stávajícího využití území,
- b) zpracovat variantní řešení, pokud z řešení vyplyne jejich potřeba,
- c) posoudit vlivy na životní prostředí, pokud je to relevantní,
- d) převést územní plán do jednotného standartu, v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami,
- e) aktualizovat zastavěné území, upravit podmínky využití ploch a prověřit rozsah uplatněných podnětů na pořízení změny ÚP,
- f) zohlednit požadavky na základní koncepci rozvoje území obce:

Nadřazená územně plánovací dokumentace a podklady zpracované JMK:

1. Při zpracování Změny č. 2 ÚP Vlasatice respektovat Politiku územního rozvoje ČR 2008 v aktuálním znění (v době zpracování zprávy ve znění aktualizací č. 1 až č. 9, poslední aktualizace schválená usnesením vlády ČR ze dne 27. srpna 2025). Prověřit a respektovat

republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které se týkají urbanistické koncepce obce a úkoly pro územní plánování.

2. Změna č. 2 bude respektovat Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění (nyní aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4). Změnou č. 2 ÚP Vlasatice budou respektovány stanovené priority a koridory a plochy na území obce Vlasatice. Řešení změny bude zohledňovat stanovené cílové kvality krajiny.

3. Při zpracování Změny č. 2 budou do ÚP Vlasatice promítnuty aktualizované limity, hodnoty a záměry v území a dále budou prověřeny problémy evidované v územně analytických podkladech;

4. Respektovat platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí a koordinovat s nimi funkční a prostorové využití řešeného území (zejména veřejnou infrastrukturu nadmístního významu, skladebné části ÚSES apod.);

5. Ve Změně č. 2 ÚP Vlasatice zohlednit platné oborové dokumenty Krajského úřadu Jihomoravského kraje, zejména:

- Strategie rozvoje Jihomoravského kraje
- Územně energetická koncepce Jihomoravského kraje 2021-2027
- Program zlepšování kvality ovzduší
- Koncepce rozvoje cyklistiky Jihomoravského kraje do roku 2030
- Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje
- Plán pro zvládnutí sucha
- Přizpůsobení území JMK dopadům klimatických změn – prostorová analýza vhodných lokalit pro přípravu a realizaci malých vodních ploch;

Požadavky na urbanistickou koncepci:

6. Ve změně č. 2 bude aktualizováno zastavěné území v souladu s platnou legislativou. Aktualizací zastavěného území nesmí dojít k legalizaci černých staveb. Budou aktualizovány výměry zastavitelných ploch.

7. Zachovat stávající sídelní strukturu, respektovat nezastavěné horizonty.

8. Prověřit stávající zastavitelné plochy a nově navrhované zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.

9. Změnou č. 2 ÚP Vlasatice bude prověřena a zaktualizována kapitola „stanovení podmínek pro využití ploch“, bude uvedena do souladu s legislativou, nebude obsahovat procesní podmínky a další podmínky v podrobnosti, které nepřísluší územnímu plánu.

10. Prověřit vymezené zastavitelné plochy a koridory z hlediska stavu jejich využití – zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodů územně technických, nevyužitelných z důvodů nečinnosti / nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodů střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky.

11. Při zpracování změny č. 2 budou respektovány (případně zapracovány) všechny vydané územní rozhodnutí a územní souhlasy (případně ekvivalentní správní akty), kterými byly umístěny a povoleny stavby na území obce Vlasatice.

12. Změna č. 2 může ve vymezených částech obsahovat i prvky regulačního plánu.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

13. Změnou č. 2 ÚP Vlasatice bude prověřena stávající koncepce veřejné infrastruktury, její aktuálnost a případný střet se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními

prvky. Z kapitoly budou vypuštěny části, které obsahují podrobnost nepříslušející územnímu plánu.

15. Navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch, včetně definování podmínek pro dopravu v klidu – stanovení procentuální korekce pro minimální požadovaný počet stání v k. ú. Vlasatice.

16. Respektovat ochranná pásma elektrických zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

17. Respektovat ochranná pásma silnic dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

18. Respektovat ochranná pásma podzemních komunikačních vedení ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, případně navrhnout jejich přeložky.

19. V zastavitelných plochách dbát na vymezování odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství v souladu s § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (stanovení nejmenší šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace) a § 15, § 17 a § 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb., jednotný standard územního plánu.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a koncepci uspořádání krajiny:

20. Prvky ÚSES jsou územním plánem respektovány. Velká část především lokálních ÚSES není realizována. V rámci návaznosti ÚSES je třeba řešit ve změně č. 2 návaznost prvků lokálních ÚSES s okolními obcemi, ve kterých jsou prováděny pozemkové úpravy.

21. Kapitola Koncepce uspořádání krajiny bude prověřena a aktualizována.

22. Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.

23. V souladu s ustanovením § 12 zákona č. 114/1992 Sb., musí územní plán respektovat zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristiku určitého místa či oblasti a jeho stanovenou ochranu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, mohou být tedy prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

24. Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména doprovodné porosty vodních toků a komunikací.

25. Při zpracování návrhu změny č. 2 je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona ochrany ZPF. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Musí být prokázána potřeba a nezbytnost konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

26. Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami (jako ochranu před suchem).

27. Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny, zastavitelné plochy navrhnout tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod.

28. Při zpracování návrhu změny č. 2 je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod.

29. Návrh změny č. 2 musí být v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí – Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z.

30. Respektovat kulturní a historické hodnoty v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči zejména nemovité kulturní památky.

31. V případě, že změna územního plánu předpokládá zábor PUPFL, je nutné v textové části ÚPD, v kapitole záborů vypracovat případné návrhy odnětí a omezení PUPFL podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích; tyto navrhnout pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa. Dále je nutno v části odůvodnění územního plánu vyhodnotit veškeré nově vymezované zastavitelné plochy umístované ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, Také v tomto případě se zkoumají vlivy na PUPFL. V případě těchto navržených ploch je nezbytné vyhodnotit, zda bude s ohledem na existenci lesního porostu výstavba vůbec možná, tj. zda bude zachována funkce lesa a nebude ohrožena bezpečnost samotných staveb, v případech, kdy by výška stromů v době mýtního věku přesahovala nejdelší rozměr konkrétního pozemku.

32. Případné odnětí nebo omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhnout v souladu s ust. § 14, odst. 1) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesního zákona) pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit alternativou – umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa.

33. Na základě zákona č. 149/2023 Sb., kterým se mimo jiné mění lesní zákona č. 289/1995 Sb., upravit hranici ochrany lesa na 30 m.

4.2. Návrh změny č. 2 ÚP bude zpracován v souladu s platnou legislativou (zákon č. 283/2021 Sb. a vyhláška 157/2024 Sb.). Po dohodě je možno na základě zvážení složitosti konkrétních jevů a možností jejich přehledného znázornění v uvedeném měřítku některé výkresy sloučit, případně rozdělit.

4.3. Vyhodnocení uplatněných vyjádření a podnětů při projednávání návrhu zadání změny č. 2 ÚP Vlasatice, která budou zapracována do návrhu změny č. 2 dle níže uvedeného vypořádání

Bude doplněno na základě výsledků projednání.

K návrhu zadání se nevyjádřily obeslané orgány:
Bude doplněno na základě výsledků projednání.

5. Závěr

5.1. Toto zadání změny územního plánu je závazné pro všechny subjekty zapojené do procesu zpracování změny č. 2 územního plánu obce Vlasatice.

5.2. Jakékoliv změny a doplnění tohoto zadání musí být projednány a schváleny zastupitelstvem obce Vlasatice.

5.3. Zpráva o uplatňování Územního plánu Vlasatice a zadání změny č. 2 Územního plánu Vlasatice byly schváleny Zastupitelstvem Obce Vlasatice v souladu s ust. § 111 odst. 3 a odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění dne, usnesením č.:.....

Ve Vlasaticích dne

.....
Pavel Procházka
starostka

.....
Ing. Marek Sendler
místostarosta